

「社區建築師」可協助公寓大廈 管理維護的服務項目為何？

5

十、申請建築物外牆修繕

建築物如有外牆開口位置或尺寸變更、飾面材料更動等修繕行為，應依「臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法」、「建築物使用類組及變更使用辦法」及「公寓大廈管理條例」規定辦理，得逕向社區建築師協同檢視諮詢，視個案情形，另行委託開業建築師檢具相關圖說文件向臺北市建築管理處提出申請，並藉由施工管理程序以減少施工災害、妨礙交通及公共安全情形。

十一、其他有關開業建築師之法定業務

本市社區建築師均是依法登記開業的建築師，得依建築師法第16條規定，受委託人之委託，辦理建築物及其實質環境之調查、測量、設計、監造、估價、檢查、鑑定等各項業務，並得代委託人辦理申請建築許可、招商投標、擬定施工契約及其他工程上之接洽事項。

一、協助辦理新建建築物相關設施設備之 功能檢測與點交工作

為落實「公寓大廈管理條例」第57條第1項規定（即起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備、設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後7日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之），相關設施設備之檢測與點交工作，得由社區建築師協助辦理，並視建築物規模大小酌付檢測費用。





二、輔導成立公寓大廈管理組織並完成報備

為落實公寓大廈各項管理維護工作，公寓大廈應成立管理組織，並依「公寓大廈管理組織申請報備處理原則」向主管機關申請報備，以取得管理委員會的「合法」身分證明。管理組織報備後，不僅住戶的權益較有保障，而且住戶規約在執行上具有法律效果，管理費的收繳也較容易，消防安全設備檢修及公共安全檢查申報亦可責請管理委員會負責，並可優先獲得政府的各種行政資源。本市基於簡政便民暨落實專業簽證考量，凡協助成立管理組織並完成公寓大廈管理組織報備之案件，相關文件經社區建築師查核符合規定並簽證負責者，主管機關免予審查，逕發給公寓大廈管理組織報備證明。



三、擔任公寓大廈建築物管理維護之專業顧問

由於公寓大廈之管理層面十分複雜，諸如召開區分所有權人會議的程序、規約研議或修正、住戶的權利與義務、管理委員會的權責、建築物構造與設備的安全維護等問題，常涉及專業法令，故會議召集人認有需要時，當可酌付車馬費邀請社區建築師列席指導，提供相關的專業諮詢服務。

